

附註：

**1. 編製基準及主要會計政策**

本未經審核簡明綜合中期賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第 25 號「中期財務報告」編製及經本公司審核委員會審閱。

此中期賬目應與截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核年度賬目一併閱覽。

編製此中期賬目所採用之會計政策與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年度財務報告，乃是一致，惟本集團已於二零零三年一月一日起計之會計期間內採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第 12 號（經修訂）「利得稅」。

採納會計實務準則第 12 號（經修訂）對本集團之業績並無重大影響。

**2. 分類資料**

本集團僅從事物業發展之業務，而全部業務均設於中國。

**3. 營業額**

營業額指於期內向外界客戶出售中國物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入，扣除營業稅及折扣（如有），現分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
出售物業所得款項	32,187	12,466
租金收入	257	720
管理費收入	61	86
減：營業稅	(1,633)	(631)
	<u>30,872</u>	<u>12,641</u>

營業稅按期內出售物業之已收及應收所得款項及出租投資物業之已收及應收租金及樓宇管理費收入之 5% 計算。



## 4. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
董事酬金	242	300
其他員工成本（不包括董事）：		
薪金及津貼	860	339
退休福利計劃供款	8	15
總員工成本	<u>1,110</u>	<u>654</u>
核數師酬金	-	150
折舊	32	64
土地及樓宇之經營租約付款	<u>512</u>	<u>211</u>
並計入下列項目：		
利息收入	<u>4</u>	<u>-</u>

## 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	4,184	1,357
減：發展中物業已撥充資本之數額	<u>(4,018)</u>	<u>-</u>
	<u>166</u>	<u>1,357</u>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
稅項支出包括：		
中國所得稅	3,750	437
土地增值稅（「土地增值稅」）	-	601
	<u>3,750</u>	<u>1,038</u>

由於並無在香港產生或出現任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國所得稅乃就有關期間於中國產生之應課稅溢利按稅率 33% 計算。



根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產轉讓之所有附加值須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之 60% 之遞增稅率繳納土地增值稅，惟就於一九九四年一月一日前訂立或批准之物業發展合約或相關項目建議而於二零零零年十二月三十一日或之前訂立之第一手銷售合約、且有關發展已根據有關物業發展合約投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。由於本集團之發展中物業已於一九九三年獲得批准，故自一九九八年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間，本集團毋須繳納土地增值稅。

於二零零零年十二月三十一日後就發展中物業訂立之銷售合約而產生之所有附加值，須按最高為經扣除若干成本及開支後之物業增值金額之 60% 之遞增稅率繳納土地增值稅。

由於截至二零零三年九月三十日並無重大之暫時差異致令遞延稅項負債產生（二零零二年：無），故並無作出撥備。

#### 7. 每股基本盈利

本期間每股基本盈利乃根據截至二零零三年九月三十日止六個月之股東應佔純利約 4,592,000 港元（二零零二年：1,713,000 港元）及期內已發行普通股之加權平均數 800,000,000 股（二零零二年：792,352,941 股）計算。

由於截至二零零三年九月三十日及二零零二年九月三十日止六個月並無潛在已發行普通股，因此並無呈列期內之每股攤薄盈利。

#### 8. 中期股息

董事已決議不宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：無）。

#### 9. 貿易應收賬款

本集團根據個別物業買家之信譽授予信貸期。於二零零三年九月三十日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至 90 日	4	6,144
180 日至 270 日	6,144	-
	<u>6,148</u>	<u>6,144</u>

#### 10. 貿易應付賬款

於二零零三年九月三十日，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1 至 2 年	<u>30,094</u>	<u>30,072</u>



## 11. 股本

	股份數目	已發行及 繳足股本 千港元
於二零零三年四月一日及二零零三年九月三十日之結餘	800,000,000	8,000

## 12. 經營租約承擔

於二零零三年九月三十日，本集團根據土地及樓宇之不可撤銷經營租約須於日後支付之最低租賃付款總額如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,023	1,023
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	1,650	2,162
	<u>2,673</u>	<u>3,185</u>

## 13. 其他承擔

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有關收購中國之土地之已訂約但未於財務報表作出撥備之開支	3,224	3,224

## 14. 或然負債

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
物業延遲落成之罰款 (附註1)	8,471	8,471
就購買物業之買家獲授之按揭 融資額向銀行作出之擔保 (附註2)	77,010	80,175
或然負債總額	<u>85,481</u>	<u>88,646</u>

附註：

1. 截至目前為止，有關方面並無因延遲落成而提出索償，董事認為，彼等不大可能提出索償，因此並無作出撥備。



2. 該等擔保將於(i)持有有關房屋擁有權證之買家－按揭人登記抵押時；(ii)買家－按揭人償還貸款時；及(iii)買家－按揭人違反有關責任當日起計兩年（以最早者為準）獲解除。

#### 15. 資產抵押

於二零零三年九月三十日，本集團獲授之銀行信貸額乃以下列各項作抵押：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業	76,500	76,500
已落成之待售物業	27,968	27,968
	<u>104,468</u>	<u>104,468</u>

#### 16. 關連人士交易

於截至二零零三年九月三十日及二零零二年九月三十日止六個月內任何時間，本集團並無進行任何重大之關連人士交易。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零三年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約 30,872,000 港元，較去年同期增長約 144%。本集團之股東應佔純利約為 4,592,000 港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：約 1,713,000 港元）。

### 集團的主要發展物業項目及展望

#### 大連市物業發展項目

於回顧期間，受到非典型肺炎之影響，物業銷售市場受制，本集團因而調整銷售策略，因此令營業額較上年同期有所上升但毛利率則下降。本集團將因應市場之變化調整其租賃及銷售策略。高爾基路項目及金石灘項目將可於預期之時間落成，並為本集團帶來貢獻。

#### 產能項目

本集團之聯營公司 Bekwin International Ltd 於二零零二年十一月十五日與中國北京藍天新源科技有限公司（「北京藍天」）訂立諒解備忘錄，以總代價人民幣 8,000,000 元收購其所有業務、資產及負債，此筆收購款項將通過集團內部資源調配。在是次收購完成後，本集團將持有北京藍天之 29% 權益。

北京藍天成立於一九九八年，僅以短短數年時間便取得多項中國有關生產煤氣及利用煤發電之技術註冊專利。管理層認為是次收購不但配合了本集團之未來發展策略，而且更有助本集團進軍中國華北地區極具潛力之市場。

